

## Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung – ZIS Sprengnetter Zert (S)

Diakonissenstraße 14 - 35232 Dautphetal - Tel.: 06466-8977623 – Fax: 06466-8999330

---

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener, Diakonissenstraße 14,  
35232 Dautphetal

Aktenzeichen: 70 K 27/23

Amtsgericht Biedenkopf  
- Zwangsversteigerungsgericht -  
Hainstraße 72  
35216 Biedenkopf

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das als

**Grünland genutzte Grundstück  
in 35075 Gladenbach, Am Alersberg**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
19.04.2024 ermittelt mit rd.

**1 €.**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 24 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.  
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage .....	5
2.1.1	Großräumige Lage .....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation .....	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	6
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
<b>3</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>8</b>
3.1	Grundstücksdaten .....	8
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	8
3.3	Bodenwertermittlung .....	8
3.4	Vergleichswertermittlung.....	11
3.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	11
3.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	11
3.5	Verkehrswert .....	14
<b>4</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>16</b>
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	16
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	16
4.3	Verwendete fachspezifische Software .....	16
<b>5</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>17</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Grünland
Objektadresse:	Flurbezeichnung: Am Alersberg 35075 Gladenbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gladenbach, Blatt 270, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Gladenbach, Flur 11, Flurstück 10, zu bewertende Fläche 421 m <sup>2</sup>

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 26.02.2024 soll gemäß §74a Abs. 5 ZVG i. V. m. § 180 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch schriftliches Sachverständigen-gutachten eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	19.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	19.04.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 19.04.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 22.03.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde Außenbesichtigung durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Ortstermin wurde alleine durch den Sachverständigen Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener wahrgenommen.
Eigentümer:	ist dem Gericht bekannt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.02.2024</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Informationen zum Planungsrecht und etwaigen beeinflussenden Satzungen durch die Stadt Gladenbach vom 21.03.2024</li><li>• Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)</li><li>• Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 24.03.2024</li><li>• Straßenkarte und Stadtplan von Gladenbach-Friebertshausen (Quelle: openstreetmap.de)</li><li>• Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 20.04.2024</li><li>• Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2023 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf</li><li>• Eigene Mietwerterhebungen</li></ul>

### **1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

keine

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Gladenbach (ca. 12.300 Einwohner); Stadtteil Friebertshausen (ca. 200 Einwohner)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Grundstück liegt ca. 350m entfernt von der. Das Grundstück ist über eine Asphaltstraße zu erreichen.
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen
Topografie:	Leicht hängig

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße und -Form:</u> unregelmäßig; sehr ungünstiger Zuschnitt; insgesamt 421 m <sup>2</sup>
-------------------	--

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	landwirtschaftlicher Weg
Straßenausbau:	landwirtschaftlicher Weg
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	keine
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) oder Hinweise hinsichtlich Altlast liegen nicht vor. Eine tiefergehende Untersuchung ist nicht Auftragsbestandteil dieses Gutachtens.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 28.02.2024 vor.
	Hiernach besteht keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herschvermerke:	Sind nicht bekannt.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Gemäß den Angaben im Ortstermin liegen keine formalen Pachtverträge mit Drittnutzern vor. Das Grundstück wird durch einen Anrainer ohne vertragliche Bindung mit bewirtschaftet.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind deshalb zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
---------------------------------------	---

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist gem. des Flächennutzungsplans der Stadt Gladenbach landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Es handelt sich um eine Fläche landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich. Es liegt kein Bebauungsplan vor.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	“reine” landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden mündlich erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen, sofern nicht anders angegeben, auf den Angaben des Eigentümers.

## **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem baufälligen Schuppen bebaut. Ob eine Baugenehmigung vorliegt konnte nicht geklärt werden, vor dem Hintergrund des Zustandes ist dies jedoch nebensächlich. Die übrige Fläche ist ungepflegt.

### 3 Ermittlung des Verkehrswerts

#### 3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Wiese genutzte Grundstück in 35075 Gladenbach, Wolfskapellenstraße 29 zum Wertermittlungstichtag 19.04.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Gladenbach	270	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gladenbach	11	10	421 m <sup>2</sup>

#### 3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

#### 3.3 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,20 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= keine Angabe
Entfernung zum Ortsrand	= 800 km
Ackerzahl (AZ)	= 47
Zuschnitt/Form	= lageüblich
Wegeerschließung	= gute öffentliche Wegeerschließung



**Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	= 19.04.2024
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 421 m <sup>2</sup>
Entfernung zum Ortsrand	= 350 km
Ackerzahl (AZ)	= 18
Zuschnitt/Form	= unregelmäßig
Wegeerschließung	= gute öffentliche Wegeerschließung

**Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>1,20 €/m<sup>2</sup></b>	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	19.04.2024	× 1,00	E04

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	421	× 1,00	
Entfernung zum Ortsrand (km)	800	350	× 1,10	E07
Ackerzahl (AZ)	47	18	× 0,78	E08
Zuschnitt/Form	lageüblich	unregelmäßig	× 0,95	E10
Wegeerschließung	gute öffentliche Wegeerschließung	gute öffentliche Wegeerschließung	× 1,00	
Anteil Unland	mit Unlandanteil	ohne Unlandanteil	× 0,95	E17
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>0,93 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
vorläufiger relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		0,93 €/m <sup>2</sup>	
Fläche		× 421 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>		= 391,53 €	
		<b>rd. <u>392,00 €</u></b>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.04.2024 insgesamt **392,00 €**.

**E04**

Es liegen weder regional noch überregional Erkenntnisse über Preisentwicklung für land- und forstwirtschaftliche Flächen seit dem Erhebungsstichtag vor, sodass ein Faktor von 1,0 zum Ansatz kommt.

**E07**

Im Rahmen der Bodenbewertung spielt die Entfernung zur Ortslage, die als Wegstrecke (nicht als Luftlinie) zu messen ist, eine entscheidende Rolle. Aufgrund der Ergebnisse von Ziegenbein und Kaufpreisanalysen der Sprengnetter GmbH werden die Umrechnungskoeffizienten der Sprengnetter GmbH angewendet.

**E08**

Die Bodenfruchtbarkeit (bzw. natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens) ist ein wesentlicher Wertfaktor für Acker- und Grünland. Infolgedessen erfolgt eine Anpassung des Bodenwertes des Bewertungsgrundstückes gegenüber dem Richtwertgrundstück entsprechend der von Sprengnetter veröffentlichten Funktionen.

**E10**

Größe und Zuschnitt lassen zwar eine wirtschaftliche Bewirtschaftung zu, jedoch ist insbesondere der Zuschnitt als unterhalb des Durchschnittes der Bodenrichtwertzone zu beurteilen, sodass eine Anpassung um -5% vorgenommen wird.

**E17**

Im vorliegenden Fall ist ein kleinerer Teil des Flurstückes als Unland charakterisiert, was mit einem Abschlag von 5% bewertet wird.

### 3.4 Vergleichswertermittlung

#### 3.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

#### 3.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

##### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

##### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen

Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

### **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>392,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>392,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>392,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>391,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>1,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>1,00 €</b>

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Im vorliegenden Fall ist das Grundstück mit einem baufälligen Schuppen und unsachgemäß gelagertem Baumaterial versehen, welches es zu beseitigen gilt. Insofern wird ein Wertabschlag vorgenommen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-391,00 €
• Rückbau Schuppen und Verbringung Müll	-391,00 €
Summe	-391,00 €

### 3.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Wiese genutzte Grundstück in 35075 Gladenbach, Am Alersberg

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gladenbach	270	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Gladenbach	11	10

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.04.2024 mit rd.

**1 €**

**in Worten: eine Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Weiterhin bescheinigt der Sachverständige, dass er das Gutachten vollkommen unabhängig erstellt hat.

Dautphetal, den 04.05.2024



## **Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

### 4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [3] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [5] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [6] Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage, Neuwied 2006
- [7] Kleiber/Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. vollständig überarbeitete Auflage, Berlin 2023

### 4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 23.02.2024) erstellt.



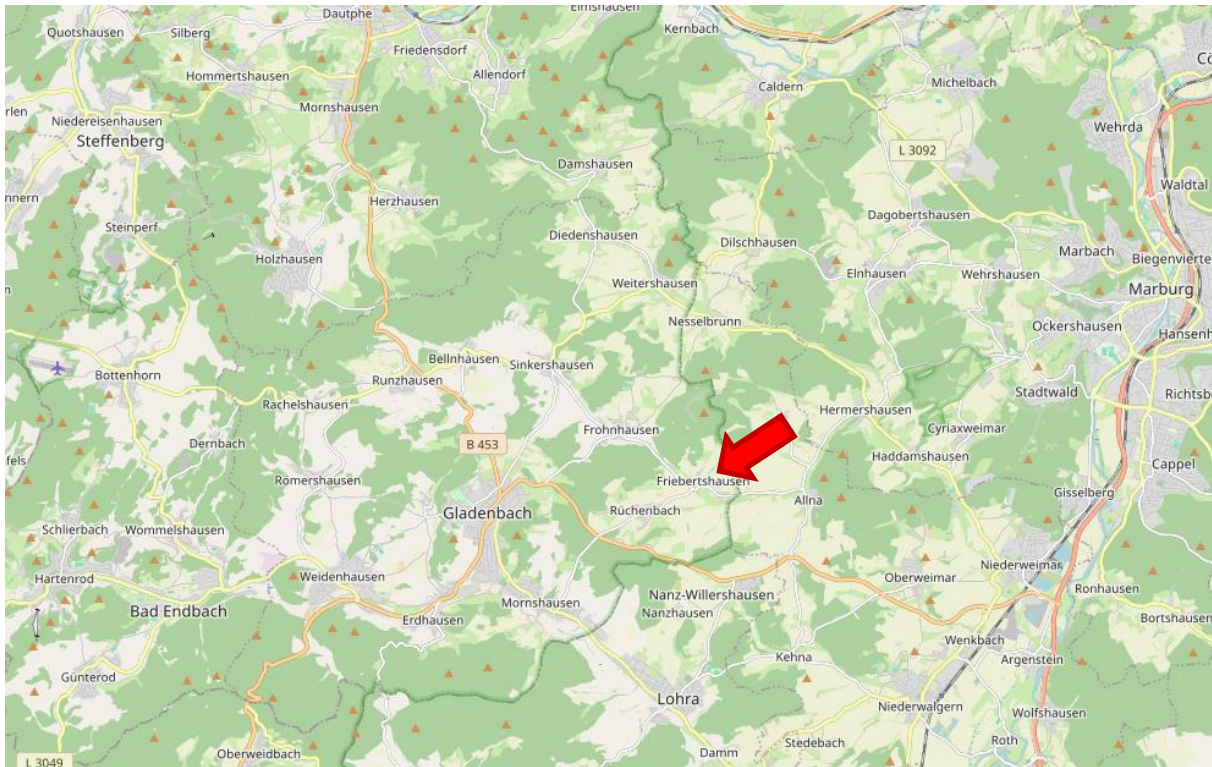
## 5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahmestandorten, Aufnahmerichtungen und Bildnummern
- Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3
- Anlage 5: Auszug aus dem Flurstücksnachweis
- Anlage 6: Bodenrichtwertkarte

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

# Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

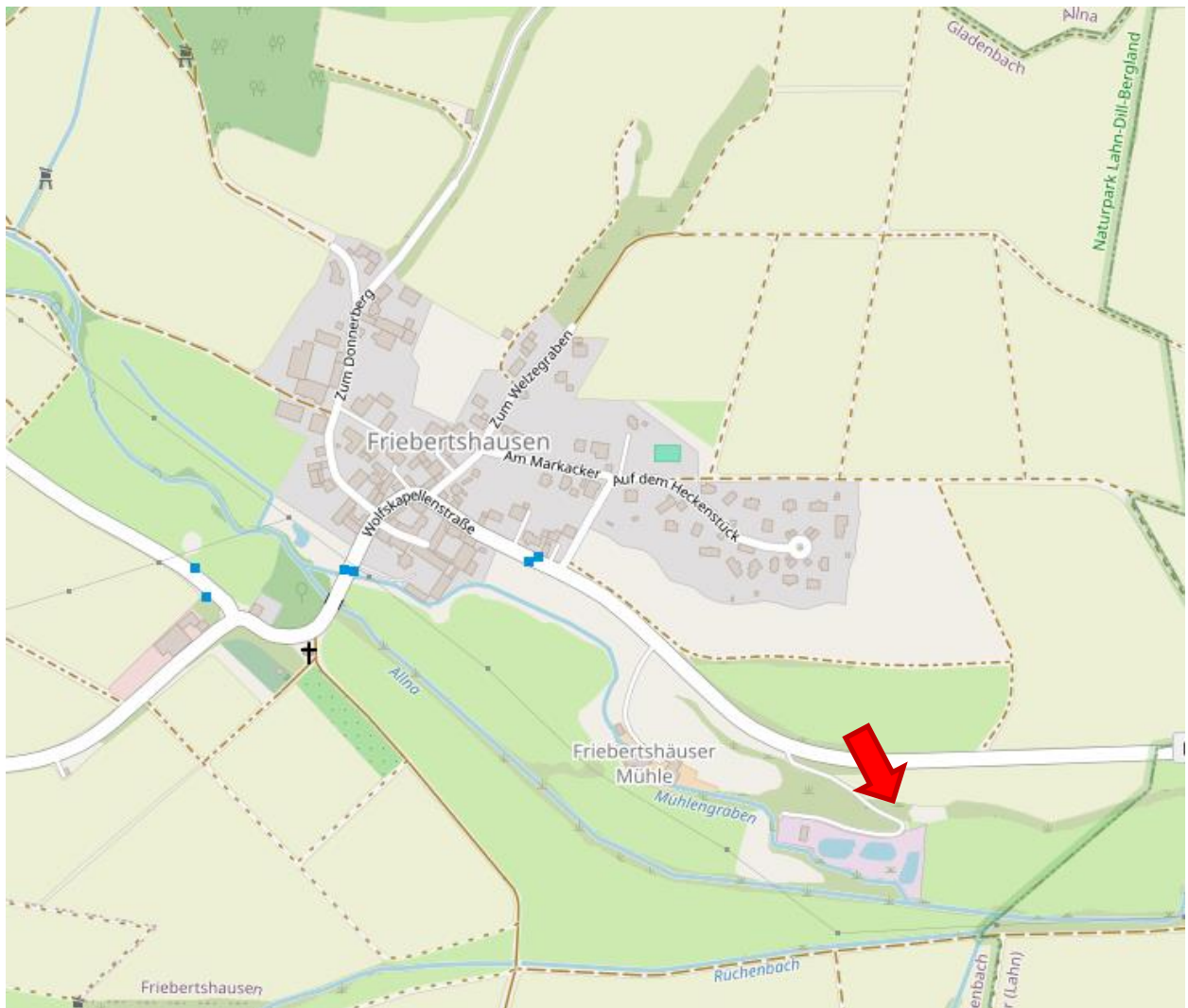
Seite 1 von 1



([www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de))

## Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte von Eisenhausen mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

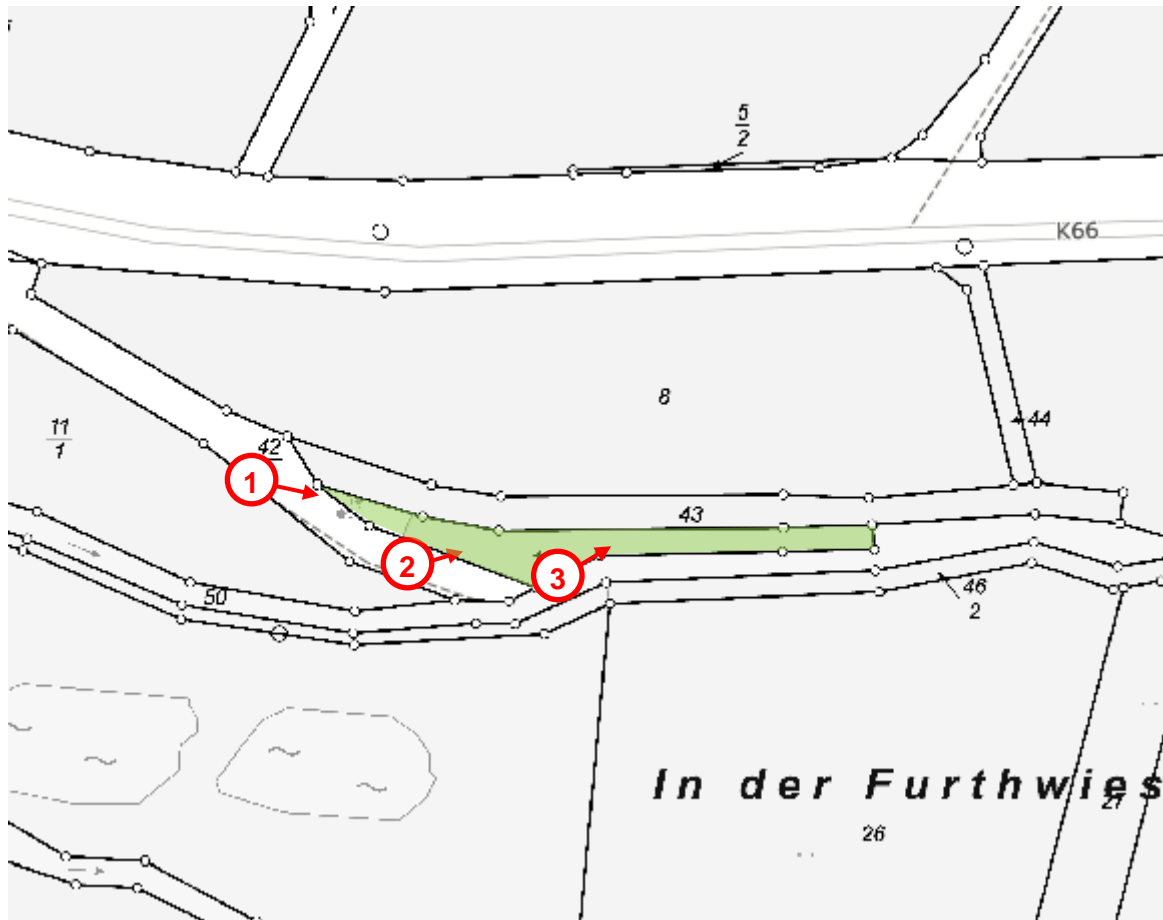
Seite 1 von 1



([www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de))

### Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahme-standorten, Aufnahmerrichtungen und Bildnummern

Seite 1 von 1



(lizenziiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

## Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3



Bild 1

Beschreibung:01 Am Alersberg



Bild 2

Beschreibung:02 Am Alersberg



Bild 3

Beschreibung:03 Am Alersberg

**Anlage 5: Auszug aus dem Flurstücksnachweis**

**Amt für Bodenmanagement Marburg**  
Robert-Koch-Straße 17  
35037 Marburg

Antrag: 202541811-1

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Flurstücksnachweis Hessen mit  
Bodenschätzung

Erstellt am 05.05.2024

---

**Flurstück 10, Flur 11, Gemarkung Friebertshausen**

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Gladenbach Kreis Marburg-Biedenkopf Regierungsbezirk Gießen
Lage:	Am Alersberg
Fläche:	421 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	378 m <sup>2</sup> Ackerland 43 m <sup>2</sup> Unland / Vegetationslose Fläche
Bodenschätzung:	378 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (6), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl -, Ackerzahl 18, Ertragsmesszahl 68  Gesamtertragsmesszahl 68

**Angaben zur Buchung**

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Biedenkopf Grundbuchbezirk Friebertshausen Grundbuchblatt 270 Laufende Nummer 1

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Seite 1 von 1

## Anlage 6: Bodenrichtwertkarte



(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)